



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Agrárgazdasági, város- és gazdaságfejlesztési tanácsnokától
a Képviselő-testület 2020. január 16. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház város településrendezési eszközének, a 11908/8 és 11908/9. hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása kapcsán **a telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési- és tervezési szerződés megkötése**

Döntési dokumentumok száma: 1 db
Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat
Nyílt ülés
Szavazás módja: egyszerű többség
Névszerinti szavazás: nem
Költségvetést érint: nem
Melléklet: telepítési tanulmányterv

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmény:

148/2019.(VI.20.)HÖ sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a 109/2019. (V.30.) HÖ. sz. határozatban foglaltakat kiegészíti azzal, hogy 2019. június 20. napjával elindítja a többszörösen módosított 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építésügyi Szabályzat (HÉSZ) módosítását az alábbi témában is.

- A Hajdúhadház 11908/9.hrsz.-ú terület szabályozási tervlapján bejelölt „Ev-1” védőerdő övezeti sáv megszüntetésével elviekben egyetért, végleges döntést a település terv elkészülése után hoz
- A Kossuth utca - 4sz. főút – Ebtelep melletti 11908/15.hrsz. út – Nyugati utca által határolt terület komplex felülvizsgálata.

Az eredeti és a kiegészített módosítás tervezési munkáival a „PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.”-t (Palotás Lajos) bízta meg, míg főépítésként Bíró-Balogh Anikó részére ad megbízást.

A korábbi Kótai Csaba főépítész a megbízást visszamondta.

A 11908/9.hrsz.-ú terület érintő módosítással felmerülő összes költség a településrendezési szerződés alapján a KLARTEX-SYSTEM KFT.-t (telephely: 4220. Hajdúböszörmény, Csaba királyfi u. 11.sz.) terheli.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: szerződés aláírására 2019. június 30.
módosítás végrehajtására 2019. november 1.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Nagy Imre műsz. vezető főtanácsos

149/2019.(VI.20.)HÖ sz. határozat

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a 110/2019. (V.30.)HÖ sz. határozatban foglaltakat kiegészíti azzal, hogy a Hajdúhadház

11908/9 hrsz.-ú területet, valamint a Kossuth utca – 4 sz. főút – Ebtelep melletti 11908/15 hrsz. út – Nyugati utca által határolt területet teljesen kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felkéri Csáfordi Dénes polgármestert a módosítással kapcsolatosan szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2019. november 1.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Nagy Imre műsz. vezető főtanácsos

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
226/2019.(XI.14.) határozata
Helyi Építésügyi Szabályzat (HÉSZ) módosításáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy elindítja a többszörösen módosított 21/2011. (VIII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építésügyi Szabályzat (HÉSZ) újabb módosítását az alábbi témában.

- A Hajdúhadház 11908/8 és 11908/9.hrsz.-ú területet érintő szabályozási tervlapján bejelölt „KÖu-2 és KÖu-3” szervizutat megszünteti. Helyette 11908/8.hrsz.-ú terület középső területének megközelítéséhez belső feltáró szervizút betervezését javasolja.

A módosítási folyamatot a 148/2019.(VI.20.)HÖ sz. határozatban elfogadott „Ev-1” védőerdő törlései folyamattal együtt kell elvégezni.

A tervezési munkáival a „PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT.”-t (Palotás Lajos) bízta meg, míg főépítésként Biró-Balogh Anikó részére ad megbízást. A 11908/8 és 11908/9.hrsz.-ú terület érintő szervizút törlésével és új belső feltáró szervizút betervezésével felmerülő összes költség a településrendezési szerződés alapján a KLARTEX-SYSTEM KFT.-t (telephely: 4220. Hajdúböszörmény, Csaba királyfi u. 11.sz.) terheli.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a szerződések aláírására.

Határidő: szerződés aláírására 2019. december 31.

módosítás végrehajtására 2020. június 30.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

II. Irányadó jogszabályok

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről a 21/2011.(VIII.18.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) rendelkezett.

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

A hajdúhadházi 11908/8. és 11908/9. hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT elkészítette a mellékelt telepítési tanulmánytervet.

Hajdúhadház – 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül – a 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges - telepítési tanulmányterv és beépítési tervjavaslat –

KLARTEX-SYSTEM KFT. kérelmére és költségére - Hajdúhadház Város Önkormányzata megrendelése alapján készült.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a – módosítással érintett - tervezési terület beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) és ipari gazdasági terület, valamint beépítésre nem szánt közlekedési (KÖu) és védelmi célú erdő (Ev) terület.

A módosítás szerint a beépítésre nem szánt közlekedési és védőerdő terület és a beépítésre szánt terület *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) és különleges egyéb (állatmenhely) terület (Ke-ám)* jelű zóna övezetre módosul.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján az önkormányzat képviselő-testületének a szerződés megkötése előtt döntenie kell a telepítési tanulmánytervről.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés, valamint a csatolt melléklet alapján az alábbi határozati javaslatról szíveskedjen dönteni:

Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (I. 16.) határozata
Hajdúhadház város településrendezési eszközének,
a 11908/8 és 11908/9. hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosítása kapcsán
a telepítési tanulmányterv elfogadása és
a településrendezési- és tervezési szerződés megkötése**

A Képviselő-testület elfogadja a PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési BT által készített 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó telepítési tanulmánytervet.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a településrendezési- és tervezési szerződések aláírására.

Határidő: szerződések aláírására 2020. február 15.
módosítás végrehajtására 2020. június 30.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Végrehajtásért felelős: Biró-Balogh Anikó főépítész

Hajdúhadház, 2020. január 03.

Tisztelettel:

Szöllős László
Agrárgazdasági, város-és
gazdaságfejlesztési tanácsnok

Az előterjesztést összeállította: Biró-Balogh Anikó főépítész

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető

PALOTÁS

Számítástechnikai és Területrendezési Betéti Társaság
4026. Debrecen Bethlen u. 36-38
Telefon: (52) 427-329, Mobil: (30) 9833-022
E-mail: palotas.lajos@upcmail.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERVJAVASLAT **Hajdúhadház Város – 4. Számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi** **számú út által határolt területen belül a –** **11908/8 és a 11908/9 helyrajzi számú ingatlan területére vonatkozóan** **a településrendezési szerződés előkészítéséhez és** **a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez.**

Törzsszám: P14/2019

Felelős tervező



Palotás Lajos

Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
a Magyar Építész Kamara tagja
TT/1 09-0127

TARTALOMJEGYZÉK

Előzmények

1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek
 2. Beépítési tervjavaslat
 3. Településrendezési eszközök módosítandó elemei
Javaslat a településszerkezeti terv módosítására
Javaslat a szabályozási terv módosítására
 4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei
 5. A javasolt beépítés környezeti hatása
- Tan. beép.** Beépítési tervjavaslat 1:3000

2019. december 2.

Előzmények

Hajdúhadház – 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül – a 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, a településrendezési szerződés előkészítéséhez és a településrendezési eszközök módosításának kezdeményezéséhez szükséges - telepítési tanulmányterv és beépítési tervjavaslat - KLARTEX-SYSTEM KFT. kérelmére és költségére - Hajdúhadház Város Önkormányzata megrendelése alapján készült.

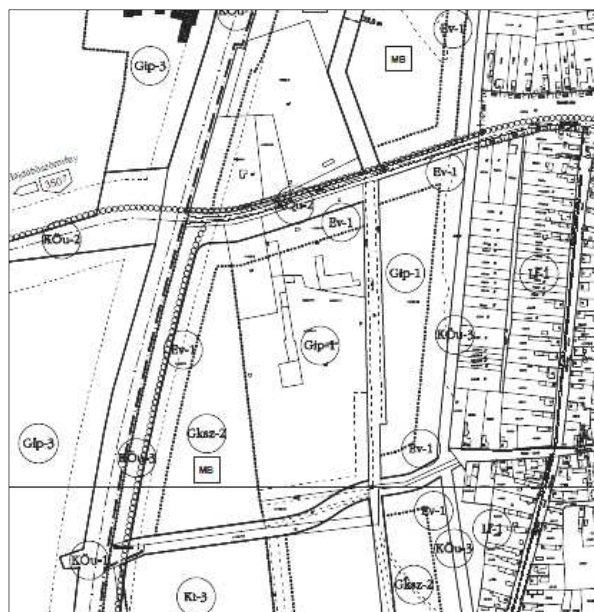
Hajdúhadház Város településszerkezeti tervét Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 170/2011.(VIII. 17.) számú határozatával, a 172/2016. (IX. 08.) számú határozatával és a 111/2018. (IV. 26.) számú határozatával módosított 264/2003. (XI. 03.) határozatával állapította meg, míg a helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet a 21/2011. (VIII. 18.) önkormányzati rendeletével, a 27/2016. (IX. 08.) önkormányzati rendeletével, a 36/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletével és a 20/2018. (IV. 26.) önkormányzati rendeletével módosított 23/2005. (X. 27.) önkormányzati rendelettel fogadta el.

A hatályos településszerkezeti terv szerint a – módosítással érintett - tervezési terület beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató (Gksz) és ipari gazdasági terület, valamint beépítésre nem szánt közlekedési (KÖu) és védelmi célú erdő (Ev) terület.

A szabályozási terv a módosítással érintett területen a szerkezeti terv szerint rögzíti a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen a rendeltetési övezeteket.



Hatályos településszerkezeti terv részlet.



1. Az érintett terület és környezetének bemutatása – adottságok és lehetőségek

Hajdúhadház – 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül – a 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú ingatlanok a belterület nyugati részén helyezkednek el.



Légi felvétel



A 4. számú főút és Kossuth utca csatlakozásától nézve a módosítással érintett terület.



A tervezési terület északkeleti irányból nézve.



A módosítással érintett terület a Kossuth utca felől.



A módosítással érintett terület a 4-e út és a 11908/15 helyrajzi számú út csatlakozása felől.

2. Beépítési tervjavaslat

A **Tan. beép.** rajzszámú tervlap a tervezési terület és környéke vonatkozásában tartalmazza a telekhatárokat, helyrajzi számokat, a közlekedési hálózatot, a legfontosabb műszaki infrastruktúra nyomvonalakat, továbbá a módosítási és fejlesztési javaslatokat.

A 4. számú főút, Kossuth utca, 11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül a módosítással érintett 11908/8 és 11908/9 helyrajzi számú két ingatlan területe 5,57 hektár.

A tulajdonosok fejlesztési elképzeléseinek megfelelően a beépítési javaslat rögzíti a hatályos terv szerinti szervíz-út és mellette tervezett védőerdősáv megszüntetését, továbbá a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület funkciójú területek kialakítást és az épületek elhelyezését.

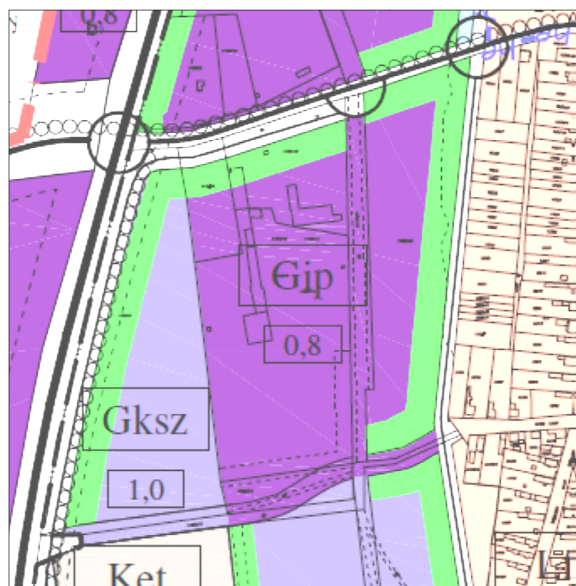
Ennek megfelelően a kialakítható minimális teleknagyság 4000 m², a beépítettség a hatályos helyi építési szabályzatban meghatározott.

3. Településrendezési eszközök módosítandó elemei

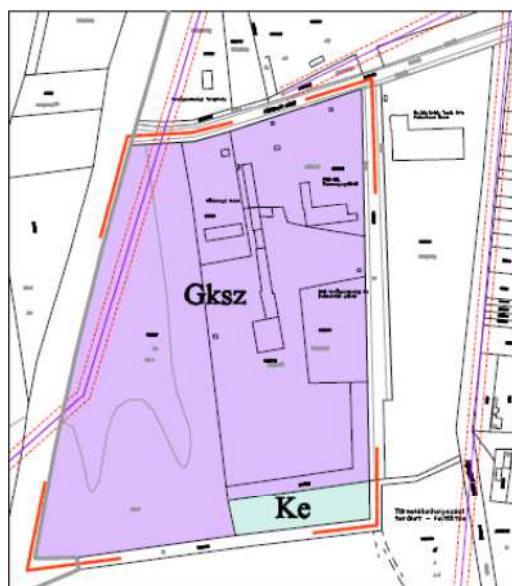
A módosítás során elérendő célok – szervíz-út, védőerdősáv, ipari gazdasági terület helyett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként történő felhasználása – megvalósítása érdekében módosítani kell a településszerkezeti tervet és a szabályozási tervet.

Javaslat a településszerkezeti terv módosítására

A 11908/8-9 helyrajzi számú ingatlan területének rendeltetése beépítésre nem szánt közlekedési (KÖ), a védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) és a beépítésre szánt ipari gazdasági terület (Gip) beépítésre szánt *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* (Gksz) és különleges egyéb terület (Ke) területhasználatra módosul.



Hatályos településszerkezeti terv részlet.



Módosítás szerinti településszerkezeti terv

Javaslat a szabályozási terv módosítására

A módosítás szerinti szerkezeti tervnek megfelelően módosítani kell a tervezési területre vonatkozó szabályozási tervet. A módosítás szerint a beépítésre nem szánt közlekedési és védőerdő terület és a beépítésre szánt terület *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület* (Gksz) és különleges egyéb (állatmenhely) terület (Ke-ám) jelű zóna övezetre módosul.

4. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

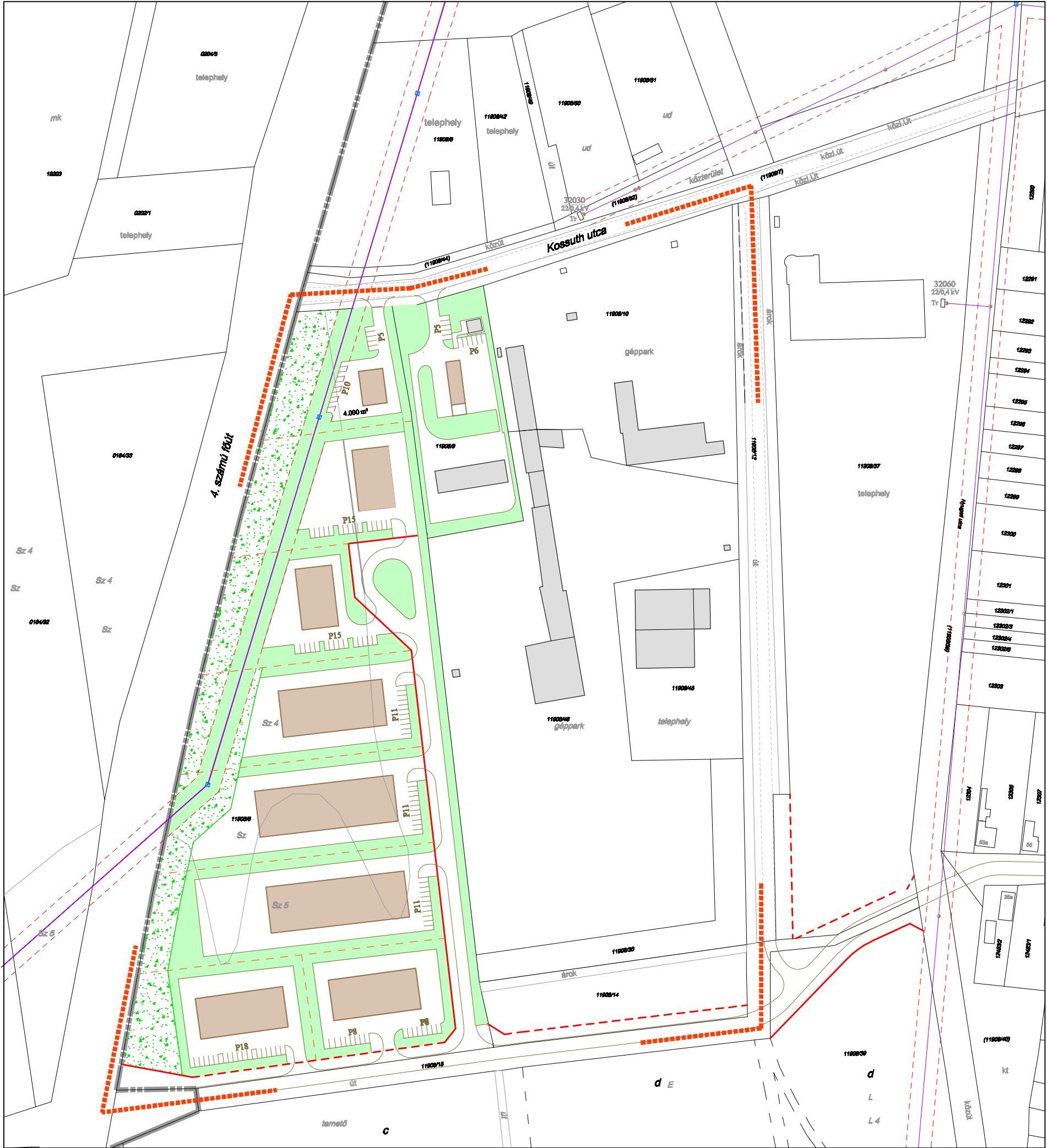
A tervezési terület infrastrukturális ellátása a meglévő hálózatra történő rácsatlakozással biztosítható. Kiszolgáló út kialakításával és azzal együtt a csatlakozó közművek kiépítésével kell számolni.

5. A javasolt beépítés környezeti hatása

A tervezési terület beépítésre szánt terület lesz. Környezetre kedvezőbb hatású az, hogy az ipari gazdasági terület (Gip) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) felhasználásra módosul. A Kossuth utca és a 4. számú főút mellett a hatályos terv szerinti tervezett védelmi célú erdőterületet az elektromos légvezeték és annak védőövezete miatt csak részben - a beépítési javaslat szerinti telken belüli fásítási kötelezettségű terület nagyságával - lehetett volna megvalósítani, ezért a módosítás szerinti tervjavaslat végrehajtható, nemcsak terven jelölt marad. A hatályos terv nem vette figyelembe az állatmenhely területét, melyet a módosítás már tartalmazza.

Amennyiben a módosítás szerint a biológiai aktivitásérték csökkenne, úgy azt a településrendezési eszközök módosításánál pótolni lehet.

Régészeti terület a tervezési területet nem érinti.



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Törzsszám: P15/2019

Tervező: **PALOTÁS Bt.**
Felelős tervező:

Palotás Lajos
Ybl és Hatvani díjas okl. építészmérnök
vezető településtervező
TT/1 09-0127

	Meglévő telekhatár. helyrajzi szám		Tervezett telekhatár
	Meglévő épület		Tervezett épület
	20 kV-os légvezeték és védőövezete		Tervezett burkolatszél, parkolóhely
	Meglévő burkolatszél		Tervezett telken belüli zöldfelület
	Tervezési terület határa		Tervezett telken belüli fásítási kötelezettség

**Hajdúhadház város - 4. számú főút, Kossuth utca,
11908/12 és a 11908/15 helyrajzi számú út által határolt területen belül a
- 11908/8-9 helyrajzi számú ingatlanokat érintő beépítési javaslat 1:3000 Tan-beép.**